PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Victoria

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2012

Faits saillants pour Victoria[1]

- Le marché de la revente devrait recouvrer son équilibre d'ici la fin de 2012.
- Selon les prévisions, le prix moyen des logements existants restera stable cette année et l'an prochain.
- Les mises en chantier d'habitations augmenteront légèrement en 2012 et 2013, mais elles demeureront légèrement inférieures à la moyenne sur dix ans.
- En 2012, on s'attend à ce que le taux d'inoccupation des appartements locatifs régresse dans la région de Victoria.

Figure 1

La demande de logements existants augmentera un peu en 2012 et 2013

Source : SCHL, adaptation de données du MLS®. MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1] *Les prévisions formulées dans le présent document sont fondées sur les données disponibles le 27 avril 2012.*

Table des matières

1 Faits saillants pour Victoria
2 Retour à l'équilibre
2 Légère hausse dans le secteur de la construction résidentielle
3 Marché locatif : diminution attendue du taux d'inoccupation
3 Demande de logements favorisée par la conjoncture économique
5 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Une meilleure conjoncture sur le marché de l'emploi et un solde migratoire toujours positif se traduiront par des conditions stables dans le secteur de l'habitation.

Retour à l'équilibre

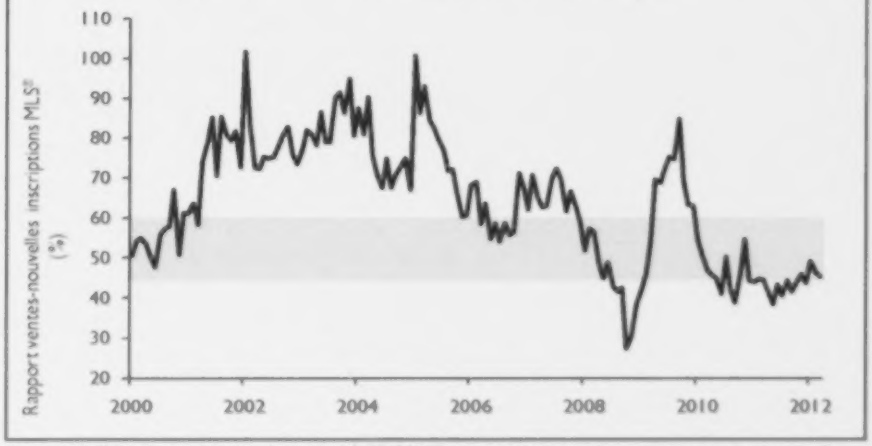
Le marché de la revente de Victoria[2] devrait recouvrer son équilibre durant le deuxième semestre de 2012 et le conserver en 2013. Les ventes conclues par l'intermédiaire du Multiple Listing Service® (MLS®) progresseront légèrement en 2012 et 2013, grâce à l'amélioration observée sur le marché de l'emploi. La demande de logements existants devrait, selon les prévisions, augmenter de 6 % cette année et de 3 % l'an prochain, mais le nombre annuel de ventes MLS® restera en dessous de la moyenne sur dix ans.

L'offre de logements existants a commencé à se stabiliser; cette tendance devrait se maintenir puisque les prix MLS® diminuent, et ce, pour tous les types de logements existants. Au premier trimestre, 3 385 nouvelles inscriptions MLS® ont été enregistrées, c'est 5 % de moins qu'à pareille période en 2011 et 2 % en dessous de la moyenne sur dix ans.

Les conditions ayant été favorables aux acheteurs en 2011, les prix MLS® ont diminué. Le prix de revente moyen s'est replié pendant trois trimestres consécutifs. On s'attend toutefois à ce qu'il demeure au même niveau durant l'horizon prévisionnel en raison d'un retour à l'équilibre sur le marché. En 2012, il devrait régresser de 1 % dans la région pour se fixer à 495 000 $, puis demeurer inchangé en 2013. En plus de bénéficier de prix stables, les acheteurs profiteront d'un vaste choix sur le marché de la revente, que ce soit pour le type de logement, l'emplacement ou la catégorie de prix. Tant les accédants que les ménages propriétaires pourront donc y trouver leur compte.

Figure 2

Le marché de la revente de Victoria restera équilibré



Source : SCHL, adaptation de données MLS®. MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Légère hausse dans le secteur de la construction résidentielle

Après avoir connu une activité inférieure à la moyenne en 2011, les constructeurs d'habitations de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria[4] devraient accélérer la cadence cette année et l'an prochain en raison d'une amélioration de la conjoncture sur le marché du travail et d'une hausse du solde migratoire. La SCHL prévoit que 1 800 logements seront mis en chantier dans la RMR cette année et 1 900 l'an prochain, mais il reste que ces chiffres seront légèrement inférieurs à la moyenne sur dix ans[5].

À la fin mars, un certain nombre d'ensembles de collectifs situés dans la zone centrale de la RMR ou sur la côte Ouest[6] étaient à l'état de projet, en étaient cours d'approbation ou avaient déjà reçu un permis. On s'attend à ce que les logements collectifs représentent plus de 60 % de l'ensemble des

[1] *Le marché de la revente de Victoria correspond au territoire de la chambre immobilière de Victoria. Ce territoire englobe le Grand Victoria (de Sooke à Sidney), le secteur nord jusqu'au chemin Cherry Point à Cobble Hill, et les îles Gulf (source : chambre immobilière de Victoria, au www.vrebo.org).*

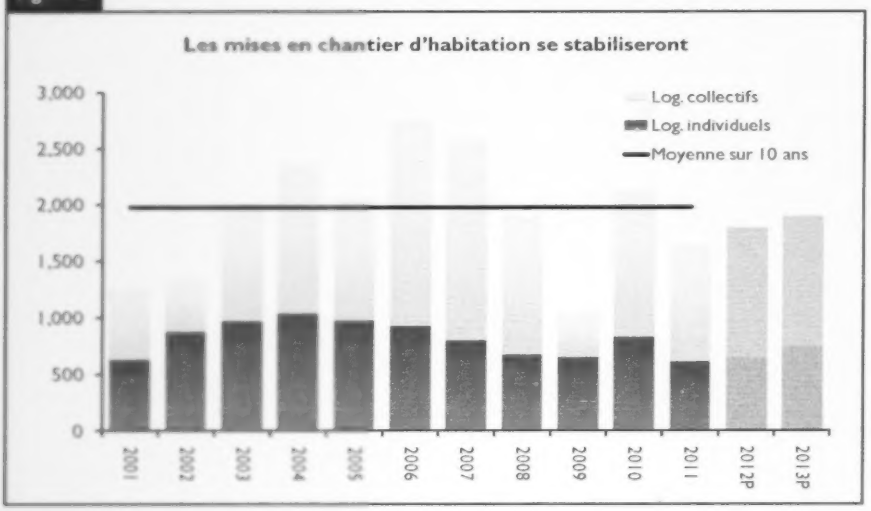
[2] *MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).*

[4] *La RMR de Victoria couvre sensiblement le même territoire que celui de la chambre immobilière, à l'exception des îles Gulf, de Malahat, de Shawnigan Lake, de Mill Bay et de Cobble Hill.*

[5] *Le nombre annuel moyen de logements mis en chantier dans la RMR de Victoria durant la période 2002-2011 s'élève à 1 979.*

[6] *La côte Ouest comprend notamment Langford, Colwood, Metchosin, les Highlands, View Royal et Sooke, tandis que les zones centrales englobent Victoria, Saanich, Oak Bay et Esquimalt.*

Figure 3



Source : SCHL

unités mises en chantier d'ici la fin de 2013. Ce pourcentage est quelque peu supérieur à la moyenne[7]. La densification de la construction dans la RMR de Victoria se poursuit, en raison de la hausse des prix des logements neufs et existants, de la pénurie de terrains constructibles, et des préférences des consommateurs, qui optent de plus en plus pour des collectifs d'habitation. La plupart des nouveaux ensembles d'appartements en copropriété mis sur le marché dans les prochains mois viseront à la fois la clientèle des accédants et celle des ménages déjà propriétaires possédant un avoir propre foncier et souhaitant emménager dans un logement plus petit ou moins cher, que ces personnes vivent dans la région de Victoria ou ailleurs. La tendance chez les promoteurs est de construire des unités moins grandes qu'auparavant afin de pouvoir les vendre dans une fourchette de prix convenant aux accédants. On s'attend à ce que cette tendance se maintienne.

L'amélioration des conditions sur le marché de la revente ainsi que la récente annonce de l'adoption par la province de règles transitoires en vue d'atténuer l'incidence de la taxe de vente harmonisée sur la construction résidentielle devraient se traduire par une hausse des mises en chantier de maisons individuelles. On prévoit que 650 logements de ce type seront commencés en 2012 et 750, en 2013. La côte Ouest continuera d'expliquer le plus gros des mises en chantier dans ce segment, car le nombre de terrains constructibles dans les zones centrales est très bas.

Marché locatif : diminution attendue du taux d'inoccupation

Selon les prévisions, la proportion d'appartements vacants dans la RMR de Victoria passera de 2,1 % en octobre 2011 à 1,6 % à pareil mois cette année. La diminution sera légère, grâce au bilan migratoire positif et à la modeste progression de l'emploi, qui stimuleront la demande de logements locatifs. L'expansion du parc locatif secondaire (formé de logements accessoires et de copropriétés appartenant à des investisseurs) fera en sorte que le taux d'inoccupation restera supérieur à sa moyenne sur dix ans. La part du marché locatif occupé par ce parc ne cesse de croître et représente actuellement environ la moitié des logements offerts en location dans la RMR de Victoria.

Les loyers moyens ne connaîtront qu'une légère hausse en 2012, étant donné que les taux d'inoccupation auront augmenté durant trois années d'affilée dans la capitale provinciale. Ainsi, le loyer mensuel moyen des appartements de une chambre et celui des appartements de deux chambres s'élèveront respectivement à 835 et à 1 070 $ cette année.

Demande de logements favorisée par la conjoncture économique

Selon les prévisions, la RMR de Victoria devrait connaître une modeste croissance économique en 2012. Grâce à la création d'emplois et à la progression du revenu, la demande de logements augmentera dans la région, en particulier chez les accédants. La croissance sera généralisée, mais sera essentiellement alimentée par les services aux entreprises et la haute technologie, la construction navale, l'enseignement postsecondaire, les dépenses de santé et la construction non résidentielle.

La valeur de l'ensemble des permis de construction a diminué en 2011 par rapport à son niveau de 2010. Durant les deux premiers mois de 2012, la valeur des permis accordés pour des bâtiments non résidentiels a régressé d'une année sur l'autre, tandis qu'elle a augmenté pour les propriétés

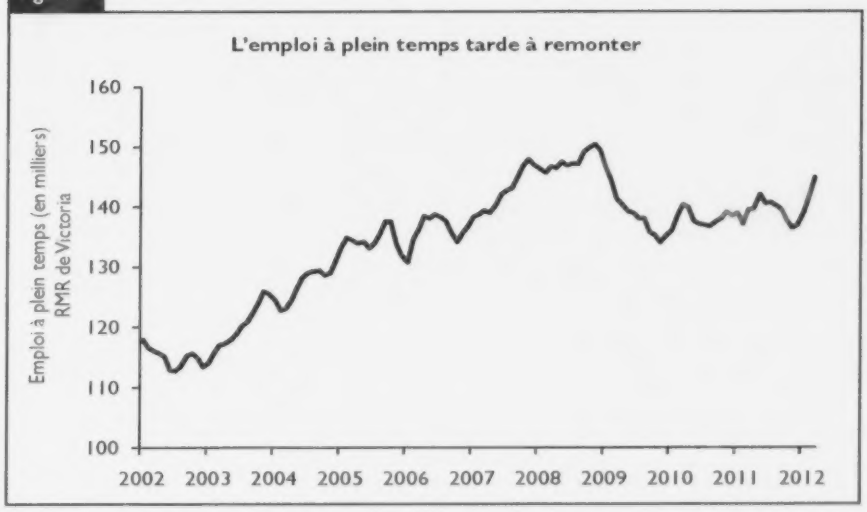
[7] *De 2002 à 2011, 58 % des logements mis en chantier dans la RMR de Victoria étaient des logements collectifs.*

résidentielles. On prévoit que les permis délivrés au cours des dernières années stimuleront l'emploi dans la région et les dépenses au chapitre de la construction. En février, la valeur désaisonnalisée des permis de construction résidentielle a grimpé à 60,8 millions de dollars, soit à son plus haut niveau mensuel depuis décembre 2009, mois durant laquelle elle avait atteint 62,1 millions.

Dans la région de Victoria, l'emploi devrait se développer durant l'horizon prévisionnel, si bien qu'il égalera, d'ici la fin de 2013, le dernier sommet atteint. Le secteur des hautes technologies continuera son expansion et alimentera la création d'emplois cette année et l'an prochain. Le contrat fédéral de construction navale aura également une incidence positive à long terme.

Selon les résultats du recensement, la RMR de Victoria a vu sa population augmenter de 4,4 % entre 2006 et 2011. Les migrants en provenance d'ailleurs dans la province ou au pays ont été le moteur de cette expansion et de la demande de logements. Même si elles diminueront en regard des niveaux enregistrés au milieu des années 2000, la croissance démographique et la formation de ménages devraient demeurer stables jusqu'en 2025, selon les projections de BC Stats.

Figure 4



Sources : Statistique Canada (données) et SCHL (désaisonnalisation)

Taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Résumé des prévisions RMR de Victoria Printemps 2012							
	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	7 660	6 169	5 773	6 100	5,7	6 300	3,3
Nouvelles inscriptions MLS®	11 745	13 250	13 427	12 500	-6,9	12 800	2,4
Prix MLS® moyen ($)	476 137	504 561	498 300	495 000	-0,7	495 000	0,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	647	827	609	650	6,7	750	15,4
Logements collectifs	387	1 291	1 033	1 150	11,3	1 150	0,0
Jumelés	186	234	84	160	90,5	170	6,3
Maisons en rangée	62	162	198	140	-29,3	150	7,1
Appartements	139	895	751	850	13,2	830	-2,4
Tous types de logement confondus	1 034	2 118	1 642	1 800	9,6	1 900	5,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	668 875	635 664	667 023	658 000	-1,4	660 000	0,3
Prix médian ($)							
Logements individuels	599 900	595 500	610 000	611 000	0,2	615 000	0,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-7,8	-2,8	-1,6	-1,0	-	0,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,4	1,5	2,1	1,6	-0,5	1,4	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 001	1 024	1 045	1 070	-	1 090	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	790	806	819	835	-	850	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	183 100	183 400	182 000	185 600	2,0	188 300	1,5
Croissance de l'emploi (%)	-3,9	0,2	-0,8	2,0	-	1,5	-
Taux de chômage (%)	6,5	6,0	6,1	5,4	-	5,2	-
Migration nette	6 133	4 979	3 444	4 800	39,4	5 500	14,6

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

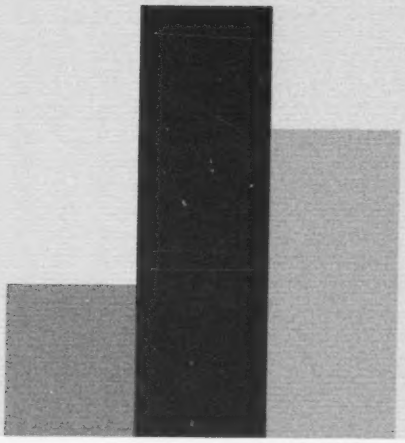
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64369_2012_B01